

PARTIE ECRITE

1. But et portée du règlement

Le présent règlement fixe les règles destinées à assumer un aménagement harmonieux tant au point de vue urbanistique qu'au point de vue architectural dans le respect de la configuration naturelle du site sur la parcelle 990/8284 située dans la commune de Sanem, section B de Soleuvre.

Le présent règlement définit et complète les règles urbanistiques de la partie graphique du PAP. La coupe schématique repris dans la partie graphique indique complémentirement et à titre indicatif les prescriptions urbanistiques définies dans la partie écrite.

Le présent PAP se base sur le PAG en vigueur de la commune de Sanem

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement particulier, le projet reste soumis aux prescriptions du PAG et du Règlement sur les Bâtisses de la commune de Sanem en vigueur au moment de l'introduction de la demande d'autorisation

2. Affectations

Le projet est situé dans une zone mixte à caractère urbain

Le projet prévoit la création de deux immeubles résidentiels avec un maximum de 7 unités par immeuble. Y sont autorisés des professions libérales.

3. Implantations

Les constructions sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles prévues par la partie graphique du présent PAP.

Les saillies par rapport aux limites des surfaces constructibles (balcons, auvents, avant-corps,...) sont autorisées suivant les prescriptions y relatives du règlement général sur les bâtisses en vigueur au moment de l'introduction de la demande d'autorisation.

Les alignements obligatoires définis par la partie graphique doivent être construits au moins sur 2/3 de leur largeur.

Les reculs sont définis par la partie graphique.

4. Niveaux

Le nombre d'étages est limité à 3 + un étage aménagé dans les combles

5. Nombre d'unités

Le nombre maximal d'unités est de 7 unités/immeuble.

Référence: 16626/39C

Le présent document fait partie du projet
ayant fait l'objet de ma décision
d'approbation du: 14.01.2013
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région

Jean-Marie HALSDORF

6. Dimension minimale d'une unité de logement

La surface habitable totale devra être au minimum:

- pour un studio: 40 m²
- pour un appartement à 1 chambre à coucher: 65 m²
- pour un appartement à 2 chambres à coucher: 85 m²
- pour un appartement à 3 chambres à coucher: 100 m².

Le nombre des studios par rapport à la totalité des unités d'habitations dans un immeuble à plusieurs logements ne pourra pas dépasser un tiers du nombre des unités.

7. Nombres d'emplacements

Sont à considérer comme minimum:

- 2 emplacements par logement à l'intérieur d'un immeuble à plusieurs logements.
- 1 emplacement par studio à l'intérieur d'un immeuble à plusieurs logements,
- 1 emplacement par tranche de 35 m² de surface d'étage pour les bureaux (professions libérales)

Ces emplacements sont à aménager à l'intérieur du volume bâti.

8. Installation dans les immeubles à plusieurs logements

Dans les immeubles comportant plus de deux logements, il faudra aménager:

- un local commun pour entreposer les bicyclettes, landaus, poussettes, de 2,50 mètres carrés minimum par logement,
- un local commun offrant la place pour les poubelles par ménage, conformément au règlement communal d'enlèvement des ordures, facilement accessible, bien aéré et à l'abri des regards des passants,
- un local pour les compteurs, dimensionné suivant les indications du service technique communal.

Dans les immeubles comportant plus de quatre logements, il faudra aménager:

- une buanderie de 8,00 mètres carrés minimum. Pour tout logement additionnel, il faudra prévoir 1,00 mètre carré minimum par logement en plus des 8,00 mètres carrés minimum.

9. Saillies/Balcons

Les saillies sont autorisées et doivent être aménagées conformément au règlement sur les bâtisses.

Les balcons sont interdits en façade principale. L'aménagement de loggias y est possible. Sur les autres façades les balcons sont autorisés suivant les prescriptions du règlement sur les bâtisses.

10. Tableau récapitulatif

Zone PAG	Zone mixte à caractère urbain
Destination	Habitat, professions libérales
Nombre d'unités	max. 7
Profondeur bâtiment principal	max 12 m,
Profondeur sous-sol	max 30 m
Recul avant	6 m (sous-sol); 6 m (rez + étages)
Recul latéral	défini par partie graphique
Recul postérieur	défini par partie graphique
Niveaux max	3+Combles
Hauteur corniche	imposé par partie graphique
Hauteur faîtière	imposé par partie graphique
Pente toiture	imposé par partie graphique
Emplacements	2/unités; 1/studio; 1/35 m ² bureaux (professions libérales)
COS	max 0,6
CMU *	max 1,6

*le cmu n'est donné qu'à titre indicatif pour vérifier la conformité par rapport au PAG (loi 2004)

11. Bilan des surfaces

11.1 Situation existante

Surface terrains privés : **16.27 ares**

11.2 Situation projetée

Surface cédée à la commune (bassin de rétention): **4.08 ares**

Espace pour bassin de rétention 1.06 ares

Pointe terrain : 3.02 ares

Surface terrains privés (à titre indicatif) : **12.19 ares**

11.3 Aménagement du domaine public

Pas d'aménagement prévu à l'exception du bassin de rétention.

11.4 Espace vert Public

Pas d'aménagement prévu à l'exception du bassin de rétention.

11.5 Aménagement du domaine privé

Les surfaces scellées sont à réduire au strict minimum afin de favoriser l'infiltration in situ de l'eau pluviale.

La toiture plate du sous-sol est à aménager en toiture verte (à l'exception des parties aménagées en terrasses pour les logements).

La construction d'abris-jardins ou d'autres dépendances est interdite sur la parcelle

11.6 Espace vert Privé

Les marges de reculement imposées antérieure et latérale devront être aménagées sous forme d'espace vert à l'exception des chemins d'accès nécessaires et d'éventuelles terrasses qui pourront être aménagés en dur.

Les marges de reculement postérieures (toiture plate sur sous-sol) et l'espace entre les deux blocs (toiture plate sur sous-sol) seront à aménager sous forme de toiture verte (min 30 cm terre).

11.7 Aménagement d'un chemin d'accès à la crèche

Un chemin d'accès à la crèche doit être prévu en coopération avec le PAP « Ennert dem Dreische ». Ce chemin doit être aménagé sous forme d'une rampe (donc sans marches ou autres obstacles)

11.8 Aménagement d'emplacements de stationnement publics

Pas d'aménagement prévu